

Begründung

1. Verfahren

Der Gemeinderat hatte am 04.07.1988 auf der Basis der Plankonzeption vom 06.05.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes *Vorholz - West* und die Durchführung der Bürgerbeteiligung beschlossen. Am 21.09.1992 wurde der Aufstellungsbeschuß und die Durchführung der Bürgerbeteiligung für einen nach Süden erweiterten Geltungsbereich erneuert. Dadurch sollte ein Anschluß des Gewerbegebietes an die L 257 gesichert werden. Die Bürgerbeteiligung wurde am 28. und 29.10.1992 durchgeführt. Um eine zügige Erschließung wenigstens eines Teilbereiches zu ermöglichen, wurde der Teil 1 verfahrensmäßig abgetrennt.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laupheim wurde vom Landratsamt mit Erlaß vom 26.07.1991 genehmigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans *Vorholz-West* Teil 1 sieht er gewerbliche Bauflächen vor. Damit entspricht der Bebauungsplan den übergeordneten städtebaulichen Zielvorstellungen.

3. Anlaß der Planung

Nachdem die erschlossenen Gewerbegebiete überwiegend bebaut sind, ist es für die weitere Entwicklung der Stadt Laupheim zwingend erforderlich, zusätzliche Gewerbeflächen zu erschließen. Die zur Zeit vorherrschende große Nachfrage nach Gewerbebauland kann heute nicht mehr befriedigt werden. Durch den Bebauungsplan sollen im 1. Bauabschnitt ca. 6,9 ha Gewerbeflächen erschlossen werden.

4. Bestand

4.1 Allgemeine Lage

Das Gelände befindet sich, unmittelbar südlich an die L 259 angrenzend, westlich der B 30 und östlich des Erholungsgebietes *Bibri*. Es liegt zwischen zwei parallelen, landschaftsräumlich wirksamen Systemen: Dem Auenbereich der Rotum und dem künstlich geschaffenen Erdwall als Abgrenzung zur *Bibri*.

4.2 Nutzung

Das Gelände wird zur Zeit ackerbaulich genutzt. Der benachbarte Bereich der *Bibri* ist im nördlichen Bereich renaturiert, teilweise findet noch Kiesabbau bzw. -verarbeitung statt; ein Teil dient als Auffüllgelände (Bauschuttdeponie).

4.3 Baugrund

Das Ingenieurbüro Kling Consult wurde 1988 mit der Erstellung eines Baugrundgutachtens zur allgemeinen Bebaubarkeit des Untergrundes beauftragt. Der geologischen Übersichtskarte des Iller-Riß-Gebietes zufolge sind im Plangebiet unter unterschiedlich mächtigen Deckschichten (Auffüllung und junge Schwemmsedimente) die rißbeiszeitlichen Hochterrassenschotter (Quartäre Kiessande) mit einer Mächtigkeit von mehreren Metern zu erwarten.

Die bei den Untersuchungen angetroffenen Deckschichten, die in eine Tiefe zwischen 0,9 m und 4,0 m unter Gelände reichen, können nicht als Gründungshorizont für Bauwerke herangezogen werden. Eine Gründung von Bauwerken kann nur innerhalb der quartären Kiese (oder im unterlagernden Tertiär) erfolgen.

Bei Ausbildung von Kellergeschossen dürften bereichsweise bereits die tragfähigen Kiessande angeschnitten werden. Jedoch ist aufgrund des hochstehenden Grundwasserstandes eine wasserdichte Ausbildung der Kellerräume erforderlich. Bei nicht unterkellerten Gebäuden, wie auch in Bereichen, in denen die Deckschichten tiefer als das Kellergeschoß reichen, empfiehlt sich eine Tiefgründung über Brunnen oder Pfähle. Wo zwischen Kellerfußboden und tragfähigen Kiessanden nur geringmächtige Deckschichten liegen, wäre ein Bodenaustausch bis zum tragfähigen Horizont technisch möglich.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Leitidee dieses Gewerbegebietes ist das Konzept des Gewerbe- und Freizeitparks. Durch eine starke Verbindung von Arbeiten und Freizeit soll die Attraktivität von Arbeitsplätzen entscheidend verbessert und damit ein verstärkter Anreiz zur Ansiedlung auch von hochtechnologisierten Gewerbebetrieben vermittelt werden.

Voraussetzung zur Umsetzung dieses Konzeptes ist, neben den üblichen gewerbespezifischen Standortkriterien (Anschluß an das Verkehrsnetz) eine landschaftlich attraktive Lage, leichter Zugang zu Flächen mit Freizeitwert, innerhalb des Gewerbegebietes ein höherer Grünflächenanteil und eine Bebauung mit anspruchsvollerer Architektur.

Die landschaftsräumlichen und freizeitbezogenen Voraussetzungen durch die Lage zwischen Bibri und Rottum lassen diesen Standort als gut geeignet für dieses Konzept erscheinen.

Darüber hinaus ist es ein Ziel, und im Grünordnungsplan eingehend dargestellt, den Charakter einer Flußauenlandschaft zu erhalten bzw. ausgeprägter und erlebbarer als heute wieder herzustellen, zB. durch einen breiten Grünzug entlang der Rottum und breite für Erholung und Freizeit nutzbare Grünschnitten die die Rottum mit dem geplanten Erholungsgebiet Bibri verbindet.

5.2 Erschließung

Der übergeordnete Anschluß des Gewerbegebietes erfolgt über die L 259 und über den an ihr geplanten Anschluß direkt an die B 30.

Zu einem späteren Zeitpunkt ist nach vollständigem Ausbau des Gewerbegebietes zusätzlich im Süden der Anschluß an die L 257 vorgesehen. Die dann durchgehende Straßenverbindung zwischen L 257 und L 259 ist Bestandteil des Generalverkehrsplanes der Stadt Laupheim und soll als »Westtangente« der Entlastung der Ulmer Straße dienen. Darüber hinaus ist im südlichen Bereich der Anschluß an ein geplantes Bahngleis vorgesehen.

5.3 Grünordnung - Ökologie

Aufgrund der städtebaulich-räumlichen Zielsetzung und der besonderen Lage dieses Gebietes sind Mindestanforderungen an die bauliche Gestaltung der Freianlagen, der befestigten Flächen sowie der Abführung von Niederschlagswasser zu stellen.

- eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist zulässig, sofern die zusätzliche Versiegelung durch anderweitige Begrünungsmaßnahmen ausgeglichen wird (z.B. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung u.ä.) und / oder entsprechende Energiesparmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Reduzierung luftverunreinigender Stoffe vorgenommen werden.
- Stellplätze und Zufahrten sind - sofern nicht technisch erforderlich - in waserdurchlässigem Belag herzustellen.
- Pro 300 m² Grundstücksfläche und zusätzlich jeden 6. Stellplatz ist ein einheimischer Baum zu pflanzen.
- Niederschlagswasser ist soweit als möglich großflächig zu verrieseln bzw. dem Naturhaushalt direkt zuzuführen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Neubaumaßnahme handelt, werden alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Abwasser, Wasser, Strom, Gas und Fernmeldeanlagen entsprechend dem geplanten Gesamtausbau projektiert und verlegt, so daß die Ver- und Entsorgung des Baugebietes gewährleistet ist. Die Kanalisation erfolgt im Trennsystem.

6. Flächen- und Kostenangaben

6.1 Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 11,00 ha ≙ 100,0 %
Hiervon entfallen auf:

Bauflächen	6,65 ha	≙ 60,5 %
öffentliche Verkehrsflächen und Straßen begleitgrün	2,62 ha	≙ 23,8 %
öffentliche Grünflächen	1,35 ha	≙ 12,3 %
private Grünflächen	0,38 ha	≙ 3,5 %

6.2 Die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen werden im Rahmen der Bodenordnung bereitgestellt.

Zur Deckung der Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen werden Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 - 135 BauGB sowie nach den Bestimmungen der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung erhoben.

Für die Herstellung der Entwässerungsanlagen wird ein Beitrag nach den Bestimmungen der Satzungen der Stadt Laupheim erhoben.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

Zur Durchführung des Bebauungsplanes ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Zweckmäßig geordnete Grundstücke werden durch privatrechtliche Vereinbarungen gebildet. Außerdem können zur Durchführung des Bebauungsplanes gegebenenfalls die Planverwirklichungsgebote nach den §§ 175 ff BauGB ausgesprochen werden.

Laupheim, den 22.02.1993

.....
Fischer
Stadtbaumeister